



חדשנות אורבית

פרויקט אקו רמת הדר החדשה בנבעת שמואל של חברת א. זיתוני | הרמית: טל. 47

# הדירוג שמגלה מיהן הערים הטובות בישראל

'סביבות מגורים' ערכה דירוג מקיף מבוסס על מספר רב של משתנים. בחמישייה הראשונה: תל אביב, גבעתיים, רעננה, רמת גן וכפר סבא | נעם גל

## סביבות מגורים

**שירותי ציבור**

| דירוג | עיר         | ציון |
|-------|-------------|------|
| 1     | תל אביב-יפו | 9.36 |
| 2     | חיפה        | 8.04 |
| 3     | רעננה       | 7.65 |
| 4     | אילת        | 7.68 |
| 5     | ראשון לציון | 7.62 |
| 6     | ירושלים     | 7.36 |
| 7     | הרצליה      | 7.34 |
| 8     | כפר סבא     | 7.27 |
| 9     | נס ציונה    | 7.07 |
| 10    | נצר         | 6.73 |

**חינוך**

| דירוג | עיר        | ציון |
|-------|------------|------|
| 1     | קריית אונו | 9.02 |
| 2     | גבעתיים    | 8.97 |
| 3     | מודיעין    | 8.62 |
| 4     | רמת השרון  | 8.77 |
| 5     | נבעת שמואל | 8.67 |
| 6     | חוד השרון  | 8.62 |
| 7     | רמת גן     | 8.48 |
| 8     | רעננה      | 8.48 |
| 9     | הרצליה     | 8.47 |
| 10    | נצר סבא    | 8.40 |

**מינוס: תחבורה וביטחון**

| דירוג | עיר         | ציון |
|-------|-------------|------|
| 1     | תל אביב-יפו | 9.75 |
| 2     | בני ברק     | 9.25 |
| 3     | בגד"ס       | 9.00 |
| 4     | ירושלים     | 8.75 |
| -     | גבעתיים     | -    |
| -     | רמת גן      | 8.75 |
| 7     | פתח תקווה   | 8.25 |
| 8     | קריית אונו  | 8.00 |
| -     | חולון       | 8.00 |
| 10    | כפר סבא     | 7.75 |
| -     | ראשון לציון | -    |
| -     | גבעת שמואל  | -    |

## הערים המובילות לפי קטגוריות

**חברה**

| דירוג | עיר         | ציון |
|-------|-------------|------|
| 1     | רמת השרון   | 8.47 |
| 2     | קריית אונו  | 8.36 |
| 3     | מודיעין     | 8.30 |
| 4     | רעננה       | 8.25 |
| 5     | גבעתיים     | 8.17 |
| 6     | נצר סבא     | 8.09 |
| 7     | מודיעין     | 8.06 |
| 8     | נס ציונה    | 7.91 |
| 9     | תל אביב-יפו | 7.85 |
| 10    | כפר סבא     | 7.78 |

**עיריפות**

| דירוג | עיר         | ציון |
|-------|-------------|------|
| 1     | תל אביב-יפו | 9.80 |
| 2     | ירושלים     | 7.50 |
| 3     | בגד"ס       | 6.50 |
| -     | רעננה       | 6.50 |
| -     | בני ברק     | 6.50 |
| -     | כפר סבא     | 6.50 |
| -     | נוריה       | 6.50 |
| -     | חיפה        | 6.50 |
| -     | הרצליה      | 6.50 |
| -     | גבעתיים     | 6.50 |

**ביטחון וביטחון אישי**

| דירוג | עיר          | ציון |
|-------|--------------|------|
| 1     | גבעת שמואל   | 8.75 |
| 2     | כפר סבא      | 8.25 |
| 3     | רעננה        | 8.06 |
| -     | קריית אונו   | 8.06 |
| -     | בני ברק      | 8.06 |
| 6     | נס ציונה     | 7.67 |
| 7     | רמת השרון    | 7.58 |
| -     | רמת גן       | 7.58 |
| -     | ירושלים      | 7.58 |
| -     | נוריה ועוד 5 | 7.58 |

**כלכלה עירונית וביטחון מוניציפלי**

| דירוג | עיר         | ציון |
|-------|-------------|------|
| 1     | תל אביב-יפו | 9.31 |
| 2     | רמת השרון   | 8.41 |
| 3     | ראשון לציון | 8.31 |
| 4     | נצר         | 8.15 |
| 5     | רמת השרון   | 8.11 |
| 6     | חיפה        | 8.00 |
| 7     | נצר סבא     | 7.75 |
| 8     | ירושלים     | 7.47 |
| 9     | אילת        | 7.44 |
| 10    | רעננה       | 7.36 |

מתוכם 75% ראל מתגוררים באחת מ-77 הערים שפרו" שות לאורכה ולרוחבה של המדינה, מאילת בדרום ועד קרית שמונה בצפון, מאור עקיבא בה מתגוררים רק 17 אלף תושבים ועד ירד שלים שמאלסח כמעט 900 אלף תושבים. הערים הן העתיד. הן צומחות בקצב חסר תקן דים מפני שהן מספקות מגוון של הזדמנויות ומהוות מוקד לפעילות כלכלית ואנושית. אלון גרינברג - מתכנן ערים ואזורים ומנכ"ל סביבות מגורים מציינ כי הערים מתחרות האחת בשנייה על משאבים ועל משיכת הון אנושי, וישתדלו לספק שירותים ברמה הגבוהה ביותר הישראלים מצידים ישאפו ברוב המקרים להתגורר בעיר שנחשבת ל"טובה".

אך מהי בכלל עיר טובה? האם זוהי עיר שבה רמת האוכלוסייה גבוהה? או שמא עיר נהנית ממיקום מרכזי ונגיש? עיר יעילה וקומפקטית המקדשת את הולכי הרגל ונהנית ממרכז עירוני תוסס? ואולי עיר טובה היא

המסך בצמוד 16



חיים מסליה | צילום: דנה קופל



אלון גוינברג | צילום: יח"צ

שהיא נחשבת לנקודת הייחוס בכל הנוגע לתחום הנדל"ן.

### הערים הטובות בישראל לפי סיווג מדרג עירוני

במידה מסוימת, מסביר גרינברג, דירוג אחיד של כלל הערים בארץ אינו הוגן מפני שלרוב, ערים מסדר גודל שונה, מסוגלות להציע לתושביהן איכויות שונות בתכלית. למשל, ערים קטנות יתקשו להתחרות בחיקף השיי רותים השונים שישנם בערים גדולות; וערים גדולות, שאוכלוסייתן הטרוגנית, לא יצליחו להגיע לרמה חברתית-כלכלית גבוהה מאוד ולהישגים במערכת החינוך, אותם לכאורה פשוט יותר להשיג בערים קטנות. על כן, הוא מוסיף, נערך דירוג משנה של הערים הטובות ביותר, לפי סיווג מדרג עירוני: ערים בינוניות (150 אלף תושבים ומעלה), ערים בינוניות (50-150 אלף תושבים) וערים קטנות (עד 50 אלף תושבים).

תל אביב נחשבת לעיר הטובה בישראל. מדובר במרכז תרבותי ועסקי שאין שני לו בישראל. לאור התמהיל הנכון של תעסוקה ומסחר בעיר, העירייה מסוגלת לספק לתושביה את השירותים הטובים ביותר בארץ. העיר נמצאת בתהליך פיתוח מתמיד, כאשר חברות כמונו מקדמות פרויקטי התחדשות גדולים בעיר, כך שבשנים הקרובות רמת החיים של התושבים בכל חלקי העיר צפויה לעלות באופן משמעותי - מה שרק יוסיף לביקוש האדיר הקיים למגורים בתל אביב.

מוטי כוהנינוף, מבעלי פרויקט המגה יוק"רה "מגדל בראשית" בשכונת כבלי בתל אביב, ציין כי "הדירוג של תל אביב בראש רשימת הערים הטובות למגורים לא מפתיע. תל אביב מרכזת את עיקר תשומת הלב של קהילת העסקים בישראל והיא מוקד משיכה לכמיליון איש שמגיעים אליה מדי יום במטרה לעבוד, לקבל שירותים ממשלתיים, ליהנות ממגוון רחב של פעילויות פנאי ועוד. זו גם הסיבה



הצליח לבנות עיר משגשגת ומצליחה. נוסף על כך, זה לא סוד שחלק מנבחרי הציבור שכחו את הפריפריה. משרדי ממשלה כמו חינוך, רווחה ובריאות צריכים לבדוק את הנתונים ולראות אלו יישובים בפריפריה צריכים לחזק ולהעביר לאותם יישובים תקציבים מתאימים על מנת שגם הן ייכנסו לעשייה הראשונה.

### מה המדדים שנתנו לתל אביב את המקום הראשון?

גרינברג: "זו עיר שיש בה הכול. עם השנים היא התהוותה כעיר קוסמופוליטית, פלורליסטית, מרכז החדשנות ויצירתיות ומוקד משיכה לכמיליון יוממים, מבקרים ותיירים ביום. תל אביב היא המרכז העירוני, הכלכלי והתרבותי של ישראל ומספקת לתושביה את מירב ההזדמנויות והשירותים הקיימים בארץ. באופן חסר תקדים, תל אביב דורגה במקום הראשון בארבע קטגוריות שונות: מיקום, תחבורה ונגישות; שירותי ציבור; כלכלה עירונית וניהול מוניציפאלי; ויערונות. לעומת זאת, העיר מדורגת רק במקום ה-72 בקטגוריית בריאות וביטחון אישי עקב שיעורים גבוהים של פשיעה ותאונות דרכים, ומדורגת רק במקום ה-23 בקטגוריית חינוך". לדבריו, היקפם הרחב של שטחי תעסוקה ומסחר שמאפיינים את העיר, לא רק שמספק לתושבים הזדמנויות מגוונות, אלא גם מרפד את כוסי העירייה מהכנסות ממיסים ומאפשר לה להעמיד לתל אביבים היצע רחב של שירותים איכותיים, השקעה בתשתיות ופיתוח של פרויקטים שונים דוגמת שיפוץ הטיילת. מרכזיותה של תל אביב אף תזכה לחיזוק, עם פתיחתם של שלושת קווי הרכבת הקלה השונים בעשור הקרוב.

לדברי אלי גבאי, מבעלי השליטה בחברת אנגל משאבים, חבונה את פרויקט "הדר יוסף" בשכונת הדר יוסף בתל אביב, "לא בכדי העיר

הפוך מסופר 14

עיר שמציעה לתושביה שירותי ציבור וקהילה מגוונים ואיכותיים?

בסופו של דבר, לשאלה מהי עיר טובה לא קיימת תשובה חד-משמעית. מדידת טיבן של ערים נתונה לפרשנות סובייקטיבית, ובכל מקרה צריכה להימדד דרך שקלול של כמה תחומים היוצרים מכלול מסוים.

לראשונה בישראל, חברת 'סביבות מגור' רים' ערכה דירוג מקיף של כלל 77 הערים בישראל, אשר בסופו נבחרו הערים הטובות ביותר למגורים.

גרינברג מציין כי הממצאים העיקריים של המחקר מראים כי העיר הטובה ביותר בישראל, ובמרחק גדול מהבאה אחריה, היא תל אביב-יפו, לה ציון משוקלל 8.39. במקום השני גבעתיים (7.83) ובמקום השלישי רעי נה (7.63). בהמשך הדירוג: רמת גן (7.60), כפר סבא (7.59), רמת השרון (7.57), הרצליה (7.55), ראשון לציון (7.30), חיפה (7.29) וקרית אונו (7.28).

### ערי הפריפריה נעדרות מצמרת הדרוג

לדברי יו"ר לשכת שמאי מקרקעין, חיים מסליה "עיר שהרשות המקומית שלה תתנהל תוך איוון תקציבי ותשקיע בתושביה, תהיה עיר מצליחה. ערים מצליחות ייתנו ערך לתושבים לא רק מבחינת חיי היום יום אלא גם מבחינת שווי הנכסים באותה עיר. רואים את זה כמוכח בתל אביב אבל גם בערים כמו רעננה, ראשון לציון וקרית אונו, שנכנסו לעשייה הראשונה. חבל שחיפה היא העיר היחידה מחוץ למרכז הארץ שנכנסה לעשייה הראשונה. זה מעיד קודם כל על העבודה המצויינת של ראש עיריית חיפה שלמרות הריחוק מהמרכז והפרך סומים על המפעלים המזהמים במפרץ חיפה

### שיטת הבדיקה / אלון גוינברג

גובשו 7 קטגוריות עיקריות שמחן מורכב המדד: מיקום, תחבורה ונגישות; חברה; חינוך; שירותי ציבור; כלכלה עירונית וניהול מוניציפאלי; בריאות וביטחון אישי; ועירוניות. לכל קטגוריה ניתן משקל שונה בקביעת הציון הסופי של הערים, על-פי חשיבותה של הקטגוריה להערכתנו המקצועית. עבור כל אחת משבע הקטגוריות אותו מדדים מייצגים - סך הכול 18 מדדים לכל אחד מהמדדים בתוך כל קטגוריה גם כן ניתן משקל שונה על-פי חשיבותו. נאספו נתונים עבור המדדים השונים ממקורות מידע רשמיים, ארגונים שונים וכן מבסיסי מידע של חברת 'סביבות מגורים'. הערכים שהתקבלו עברו תהליך של תיקון והענקת ציון בין 0 ל-10. עבור כל אחת מהקטגוריות, נערך שקלול של המדדים המייצגים והענקת ציון בקטגוריה לכל אחת מהערים. נערך שקלול של הציונים ב-7 הקטגוריות והענקת ציון משוקלל סופי לכל אחת מ-77 הערים בישראל. נערך דירוג של כלל הערים על-פי ציון סופי משוקלל. נערכו דירוגי משנה: דירוג על-פי סיווג גדלי ערים (קטנות/בינוניות/גדולות) ודירוג על-פי קטגוריית. אותורו ממצאים שונים וגובשו מסקנות.

גרינברג מדגיש כי הדירוג נכון לחודש ספטמבר 2017 והנתונים שנסאפו הם העדכניים ביותר שנמצאו ונבדקו למצב הקיים. לא לתוכנית או שינויים עתידיים